

Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

# VON POLL – BAD HOMBURG: Ikonikus építész által tervezett villa Bauhaus stílusban – Ellerhöhe

VP azonosító: 25002030



VÉTELÁR: 2.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 197 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 899 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Áttekintés

VP azonosító	25002030
Hasznos lakótér	ca. 197 m²
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	2.250.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 199 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.04.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan





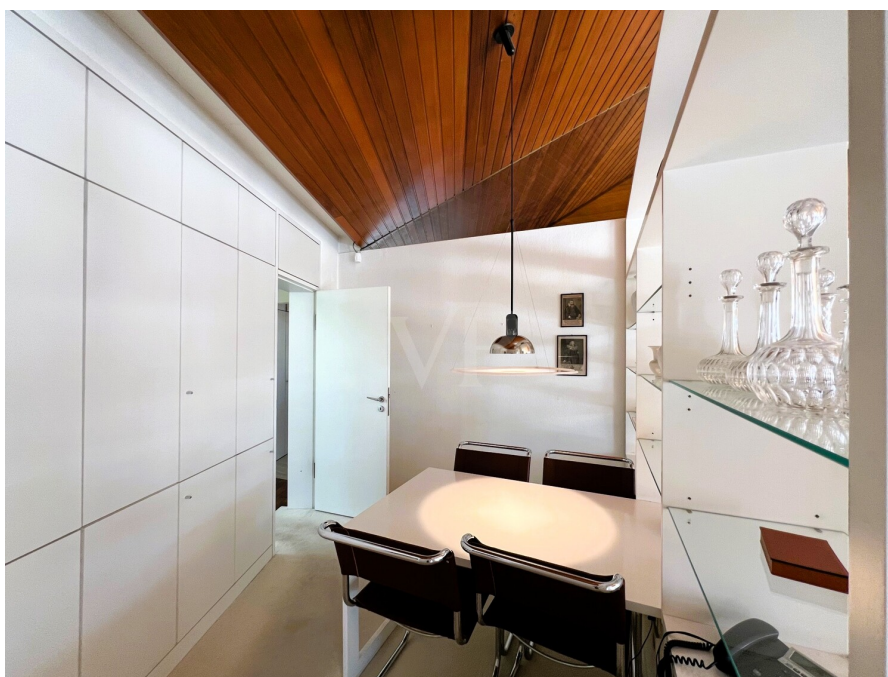
VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

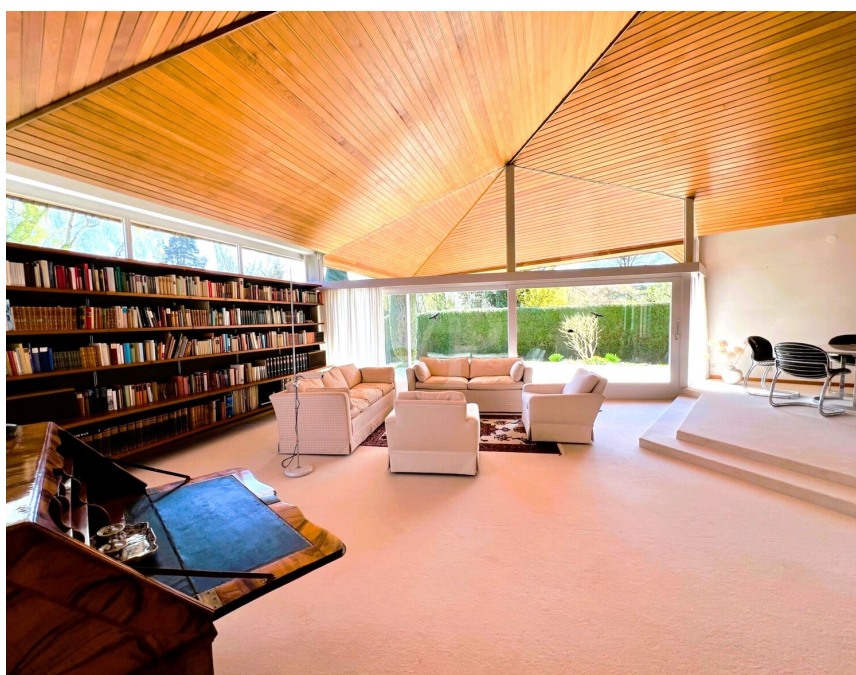
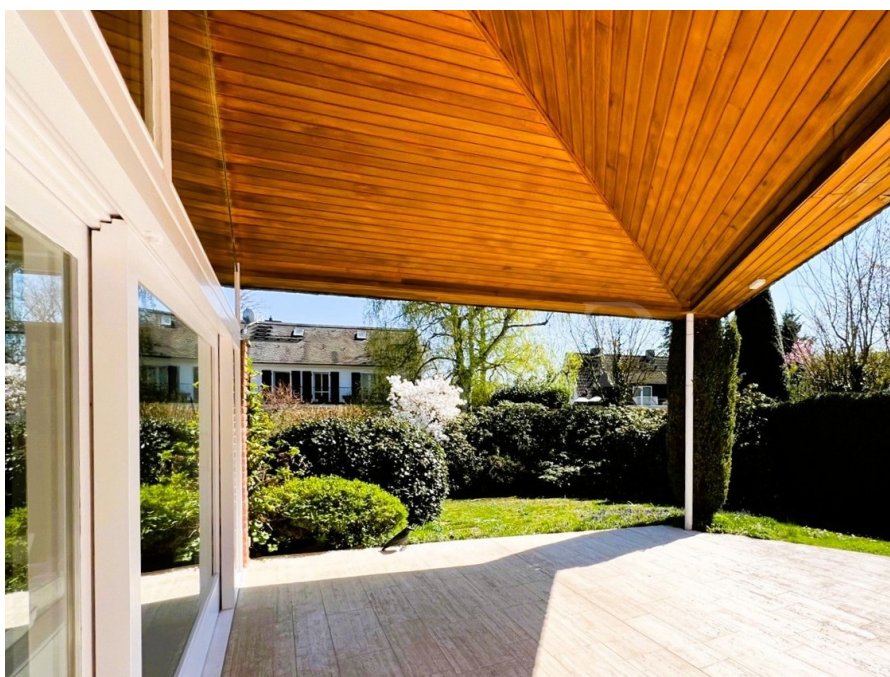
## Az ingatlan





VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)



VON POLL  
IMMOBILIEN



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06172 - 680 980**

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
[bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)



VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Az ingatlan



### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában! Bad Homburg egyik legkeresettebb helyén, a festői Ellerhöheben egy egyedi, építész által tervezett villa várja Önt, amelyet átgondolt funkcionalitás és stílusos (Bauhaus-ra emlékeztető) kialakítás jellemez. A tágas ingatlan gyalogosan is elérhető a város egyik legszebb rekreációs területétől, hatalmas rétekkel és idilli lólegelőkkel körülvéve. A városközpont, a vasútállomás és a gyógyfürdő parkja mindössze néhány perc sétára található, míg az iskolák és a középiskolák kerékpárral könnyen megközelíthetők. Itt élvezheti a városi élet és a természetközeli pihenés tökéletes kombinációját! A házba belépve egy világos, hívogató eloszoba fogadja, elegáns, világos színű természetes kővel burkolva. A praktikus, padlótól mennyezetig érő beépített szekrények biztosítják a rendszerezést és a stílust. A folyosóról egy funkcionális konyhába jutunk, míg a fantasztikus nappali és étkező alkotja az otthon szívéét. A tetőgerincig érő mennyezettel, a teraszra és a kertre panorámás kilátást nyújtó padlótól mennyezetig érő ablakokkal, valamint a hangulatos kandallósarokkal ez a ház egyedi hangulatot áraszt. A nappali és az étkező zökkenőmentesen olvad egymásba, lenyugózó kilátást nyújtva a parkosított kertre – egy kis családpáradicsom. A tágas terasz napozásra csábít. A hálószobák erkélye páholyszerűen néz a kertre, pihentető menedéket kínálva. A gyepen lévő gyümölcsfa alatti ülsősarok napsütést és foltos árnyékot is biztosít. Az alagsorban egy tágas, kényelmesen berendezett vendégszoba és egy fürdőszoba található, amely ideális egyéjszakás vendégek számára. A ház teljes alagsorral rendelkezik, amely bőséges helyet kínál a háztartási helyiségeknek, a muszaki berendezéseknek és a futásnak (elektromos futás, padlófutás), valamint muhelyként, borospinceként vagy tárolóként is használható. Egy különösen nagy, természetes megvilágítású helyiség tökéletes játszósobaként, hobbiszobaként vagy fitnessteremként. Az ingatlan kiváló állapotban van. A modern dizájnlehetőségek (1971-ben épült) ideálisak lennének a villa régi pompájának helyreállításához. Befoglalhatja személyes ízlését és megvalósíthatja saját elképzeléseit. Alternatív megoldásként új építés is szóba jöhet. A jogilag kötelező érvényű 102 1V számú fejlesztési terv a következő hasznosítási módot határozza meg: tisztán lakóövezet, nyitott beépítés maximum két lakóegységgel, egy teljes emelettel és egy tetőtérrel, 0,2-es alapterületi aránnyal. Ez a kivételes ingatlan olyan családoknak és pároknak szól, akik értékelik a kiemelkedő dizájnt és funkcionalitást. Ragadja meg ezt a ritka lehetőséget, és hagyja magát elvarázsolni e csodálatos villától az Ellerhöhe-n – fedezze fel új otthonát!

**VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Részletes felszereltség

- Aussergewöhnliche Architektur
- Vollunterkellert
- Großzügige Raumaufteilung im Wohn- und Essbereich mit bis ins Dach geöffneten Decken
- Bodentiefe Fenster
- Rollläden
- Kamin zur Holzbefuerung mit gemauertem Sitzbereich
- Heller Natursteinbelag im Eingangsbereich
- Eingewachsener Garten in Südausrichtung
- Große überdachte Terrasse
- Überdachter Balkon
- Freisitz im Garten
- Wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss: Gästebereich, Bad, Hobbyraum
- Elektroheizung aus dem Baujahr
- Fußbodenheizung (überall außer in den reinen Kellerräumen)
- Garage (für einen PKW)
- Stellplatz vor Garage



**VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## Minden a helyszínról

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedensten Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

**VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25002030 - 61352 Bad Homburg vor der Höhe – Bad Homburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)